

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ SANCAKTEPE İLÇESİ'NDE
YER ALAN 6258 ADA 25 PARSEL ÜZERİNDEKİ
EGEBOYU PROJESİ**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

TALEP TARİHİ - NO	02.12.2013
SÖZLEŞME TARİHİ	02.12.2013
DEĞERLEME TARİHİ	24.12.2013
RAPOR TARİHİ	26.12.2013
RAPOR NO	SNP-1312008
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	SANCAKTEPE İLÇESİ 6258 ADA 25 PARSELDE YER ALAN EGEBOYU PROJESİ
DEĞERLEME ADRESİ	ABDURRAHMANGAZİ MAHALLESİ SEVENLER CADDESİ 183 . SOKAK NO:1 6258 ADA 25 PARSEL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Eren KURT - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003) A.Ali YERTUT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400544)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4** - Plan Notları (kopya)
- Ek 5** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının creti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mlk kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan projenin değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır:

Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Dikilitaş Mah., Barbaros Bulvarı, Yenidoğan Sokak,
Sinpaş Plaza, No: 36, Beşiktaş İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2,
Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 1 adet taşınmazın (1/1 hisseli), değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için 26.12.2013 tarih ve SNP-1312008 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Eren KURT ve A.Ali YERTUT değerlendirme işleminde görev almış olup, taşınmazın 1/1 (tam) hissesi için raporun nihai değeri 130.098.000.-TL'dir. (KDV hariç) .

A.Özgün HERGÜL raporunda hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

Söz konusu taşınmaz için daha önce 26.12.2011 tarih ve SNP-1112008 numaralı rapor ve 25.12.2012 tarih ve SNP-1211007 numaralı raporlar şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İSTANBUL
İlçesi : SANCAKTEPE
Bucağı :
Mahallesi : SAMANDIRA
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No : 243 EE 4D
Ada No : 6258
Parsel No : 25
Alanı : 40.548,80 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Sahibi : EVİYA GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM A.Ş.
Yevmiye No : 655
Cilt No : 243
Sayfa No : 24323
Tapu Tarihi : 19.01.2012

2.2 - Takyidat Bilgileri

Sancaktepe Tapu Müdürlüğü'nde 04.12.2013 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur.

Beyanlar:

Samandıra Askeri Havaalanı Güvenlik Bölgesi içindedir. (17.02.1987 tarih 754 yevmiye)

*Taşınmaz üzerinde bulunan beyanın, taşınmazın mülkiyetini kısıtlayıcı ve sınırlayıcı beyan olmadığı kanaatine varılmıştır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; tapu bilgilerinde şu değişiklikler olmuştur:

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; taşınmazın eski parsel numaralarında (İfraz işlemlerinden önceki parsellerinde) bazı değişiklikler olduğu görülmüştür. 6258 ada 22 parsel 412/2400 hisse payı Samandıra Belediyesi adına kayıtlı iken 27.03.2009 tarihinde Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. adına satışından tescil olmuştur. 103/600 hisse payı Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. adına 27.08.2009 tarihinde tescil edilmiştir. 497/600 hisse payı Seven Et-Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına 27.08.2009 tarihinde tescil edilmiştir.

6258 ada 11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-22 numaralı parseller; 6259 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17 numaralı parseller 6261 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18 numaralı parseller ifrazen taksim işlemi ile 6258 ada 25 parsel olarak Seven Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Taahhüt A.Ş. adına 01.10.2010 tarihinde tescil edilmiştir.

19.01.2012 Tarih 655 yevmiye ile tüzel kişiliklerin ünvan değişikliği nedeni ile Seven Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Taahhüt A.Ş. adına kayıtlı iken Eviya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. adına tescil edilmiştir.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 12.12.2013 tarihinde alınan ve ekte sunulan 18660 sayılı Eviya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. 'ye hitaben düzenlenmiş olan imar durum belgesine göre:

Taşınmaz 15/02/2010 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Sancaktepe 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Kapsamında TAKS: 0,50, KAKS: 1,65 Ticaret+Konut (T+K4) alanında yer almaktadır.

Plan Notlarında:

- * Plan kapsamında "Mania Planı Kriterlerine" uyulacaktır.
- * 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenen Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları ile KentSEL Yeşil Alanlar (Yol, Yeşil Alan, Park, Çocuk Oyun Alanı Eğitim ve Sağlık Tesisleri, Dini Tesis, Resmi Bina, Sosyal Ve Kültürel Tesisler, Teknik Hizmet Alanları vb.) kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- * İmar planı İSKİ içme suyu havzaları yönetmeliğine göre hazırlanmıştır.
- * Büyüklüğü 750 m² ve altında olan parsellerde uygulama plan notlarına göre yapılacaktır.
- * Parsel büyüklüğü 5.000 m² den büyük konut Ticaret+Konut alanlarında emsal değeri üzerinden uygulama yapılacak parsellerde mania kriterlerini aşmamak şartı ile Avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; Sancaktepe Belediyesi'nden alınan bilgilere göre değerlendirme konusu parseli oluşturan eski parsellerin ifraz işlemi öncesinde büyük bir bölümü 16.06.2008 tasdik tarihli Samandıra Uygulama İmar Planı kapsamında emsal: 0,60, Hmaks=12,50 m. Konut alanında iken, 6259 ada 6-7-8-9-10 numaralı parseller ise park alanında yer almıştır. 15/02/2010 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Sancaktepe 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın, plan notlarında 21.01.2013 tarihli değişiklikler olmuş olup güncel plan notları ekte sunulmuştur.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Parsel üzerinde halihazırda inşaat faaliyeti devam etmektedir. Bloklar tümü ile yükselmiş olup bloklar arasında inşaat seviyesi farklılıkları bulunmaktadır.

Eviya Gayrimenkul Yatırım ve Geliştirme A.Ş. tarafından hazırlanan 17.10.2011 tarihli Avan Projeye istinaden 06.03.2012 tarih 511110-2204 onaylı mimari proje bulunmakta olup bu projeye istinaden 1. ETAP da yer alan bloklara ait 06.03.2012 tarihli (Detayları aşağıdadır) ilk yapı ruhsatları alınmış daha sonra da 31.05.2012 tarihinde 2. ETAP daki bloklara ait ruhsatlar alınırken 1.ETAP da yer alan ruhsatlara da yenileme ruhsatları alınmıştır. Aşağıda detaylı olarak ruhsat bilgileri verilmiştir. Değerleme işleminde bu ruhsatlardaki veriler dikkate alınmıştır.

1.ETAP ta ki Bloklar: H-I-J-K-L-M-N-O-P-R-OTOPARK 1

2.ETAP ta ki Bloklar: A-B-C-D-E-F-G -OTOPARK2-TİCARET

Blok Adı	İlk Ruhsat Tarihi	İlk Ruhsat Sayısı	Yenileme Ruhsat Tarihi	Yenileme Ruhsat Sayısı
A BLOK	31.05.2012	545619-5899		
B BLOK	31.05.2012	545620-5900		
C BLOK	31.05.2012	545621-5901		
D BLOK	31.05.2012	545622-5902		
E BLOK	31.05.2012	545623-5903		
F BLOK	31.05.2012	545624-5904		
G BLOK	31.05.2012	545625-5905		
H BLOK	06.03.2012	511108-2203	31.05.2012	545626-5906
I BLOK	06.03.2012	511110-2204	31.05.2012	545627-5907
J BLOK	06.03.2012	511111-2205	31.05.2012	545628-5908
K BLOK	06.03.2012	511115-2207	31.05.2012	545629-5909
L BLOK	06.03.2012	511114-2206	31.05.2012	545630-5910
M BLOK	06.03.2012	511116-2208	31.05.2012	545631-5911
N BLOK	06.03.2012	511119-2210	31.05.2012	545632-5912
O BLOK	06.03.2012	511118-2208	31.05.2012	545633-5913
P BLOK	06.03.2012	511123-2213	31.05.2012	545635-5914
R BLOK	06.03.2012	511120-2211	31.05.2012	545636-5916
OTOPARK	06.03.2012	511122-2212	31.05.2012	545644-5922
OTOPARK 2	31.05.2012	545639-5918		
TİCARET	31.05.2012	545643-5921		

Blok Adı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Konut Alanı	Ticaret Alanı	Ortak Alan	Toplam Alan
A BLOK	39	4.143,12		279,35	4.422,47
B BLOK	72	4.223,43		239,54	4.462,97
C BLOK	30	3.828,83		200,83	4.029,66
D BLOK	29	3.685,30		490,33	4.175,63
E BLOK	63	3.551,51		233,80	3.785,31
F BLOK	38	4.257,32		245,40	4.502,72
G BLOK	46	3.566,51		221,88	3.788,39
H BLOK	33	4.471,65		303,77	4.775,42
I BLOK	31	3.897,57		276,15	4.173,72
J BLOK	17	2.268,62		137,79	2.406,41
K BLOK	48	4.365,57		302,90	4.668,47
L BLOK	15	2.020,36		137,79	2.158,15
M BLOK	32	3.853,44		297,81	4.151,25
N BLOK	48	4.355,22		265,70	4.620,92
O BLOK	23	2.769,18		177,52	2.946,70
P BLOK	31	3.897,57		276,15	4.173,72
R BLOK	49	4.519,75		262,89	4.782,64
OTOPARK				22.161,14	22.161,14
OTOPARK 2				19.515,61	19.515,61
TİCARET	28		3.170,44	2.716,34	5.886,78
TOPLAM	672	63.674,95	3.170,44	48.742,69	115.588,08

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Parsel üzerinde inşaat çalışması devam etmektedir. Tüm bloklarda inşaat seviyesi belli bir aşamaya gelmiş olup Eviya Gayrimenkul Yatırım ve Geliştirme A.Ş.'den alınan fiziki ilerleme tablosuna göre fiziki ilerleme yüzdesi % 58 olarak belirtilmiştir. Bazı bloklar kaba inşaat aşamasında iken bazı bloklarda dış cephe ve ortak alanlarda ince işçilik başlamış durumdadır. Projede peyzaj alanı olarak görünen bazı kısımlarda santiye binaları için prefabrik yapılar yer almaktadır.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

İstanbul Işık Yapı Denetim LTD.ŞTİ.
 Kısıklı Mahallesi Alemdağ Cad. Masaldan İş Merkezi 2. Kısım No: 46/A4 Üsküdar-İSTANBUL
 Temeltaş Yapı Denetim LTD.ŞTİ.
 Bahçelievler Mah. Ömür Sok. No: 9/4 Bahçelievler- İSTANBUL

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan proje; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Abdurrahmangazi Mahallesi, 6258 ada 25 parselde yer alan 40.548,80 m² alanlı arsa üzerinde tanımlanmıştır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan proje, Abdurrahmangazi Mahallesi'nde yer almaktadır. Parsele ana ulaşım aksı Sevenler Caddesi ve Ebubekir Caddesi vasıtaları ile sağlanmaktadır. Yakın konumda nitelikli siteler, boş arsalar, sanayi merkezleri ve camiler yer almaktadır. Bölgede yer alan bazı konut siteleri; Sinpaş Lagün Evleri, Ağaoğlu My Village Sitesi, Elysium Life Sitesi'dir. Samandıra Lisesi ve Samandıra Anadolu Teknik Lisesi diğer nirengi noktalarıdır.

Bölge, 1. derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Taşınmaza yakın konumda Samandıra Lisesi, Samandıra İlköğretim Okulu, Samandıra Anadolu Teknik Lisesi ve Mescid-i Aksa Cami bulunmaktadır. Taşınmazın ana arterlere uzaklık mesafeleri ise; Anadolu Otoyolu'na yaklaşık 1,5 km, Şile Otoyolu'na yaklaşık 4 km., Ümraniye'ye yaklaşık 8 km., Boğaziçi Köprüsü'ne yaklaşık 17 km ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne ise yaklaşık 18 km. uzaklıktadır.

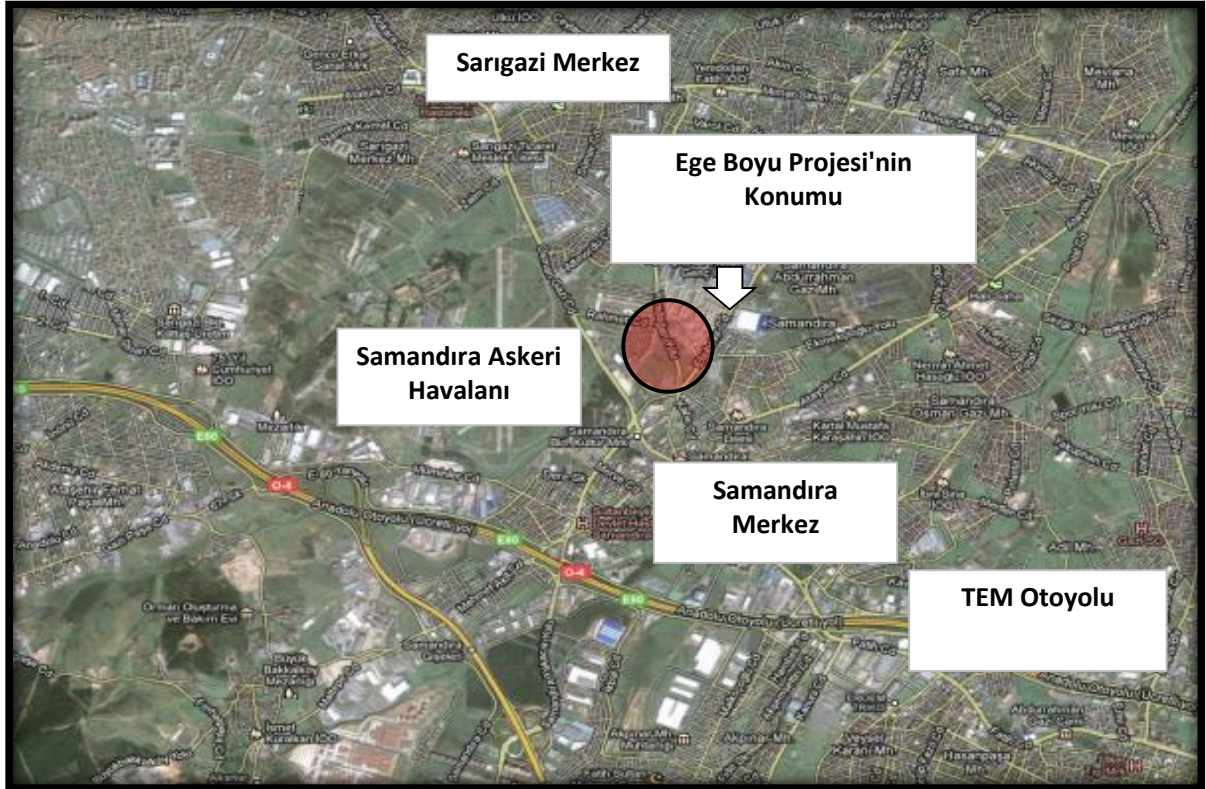
3.3 - Ulaşım Özellikleri

Özel araçlarla ve toplum taşıma araçları ile ulaşım sağlanabilmektedir.

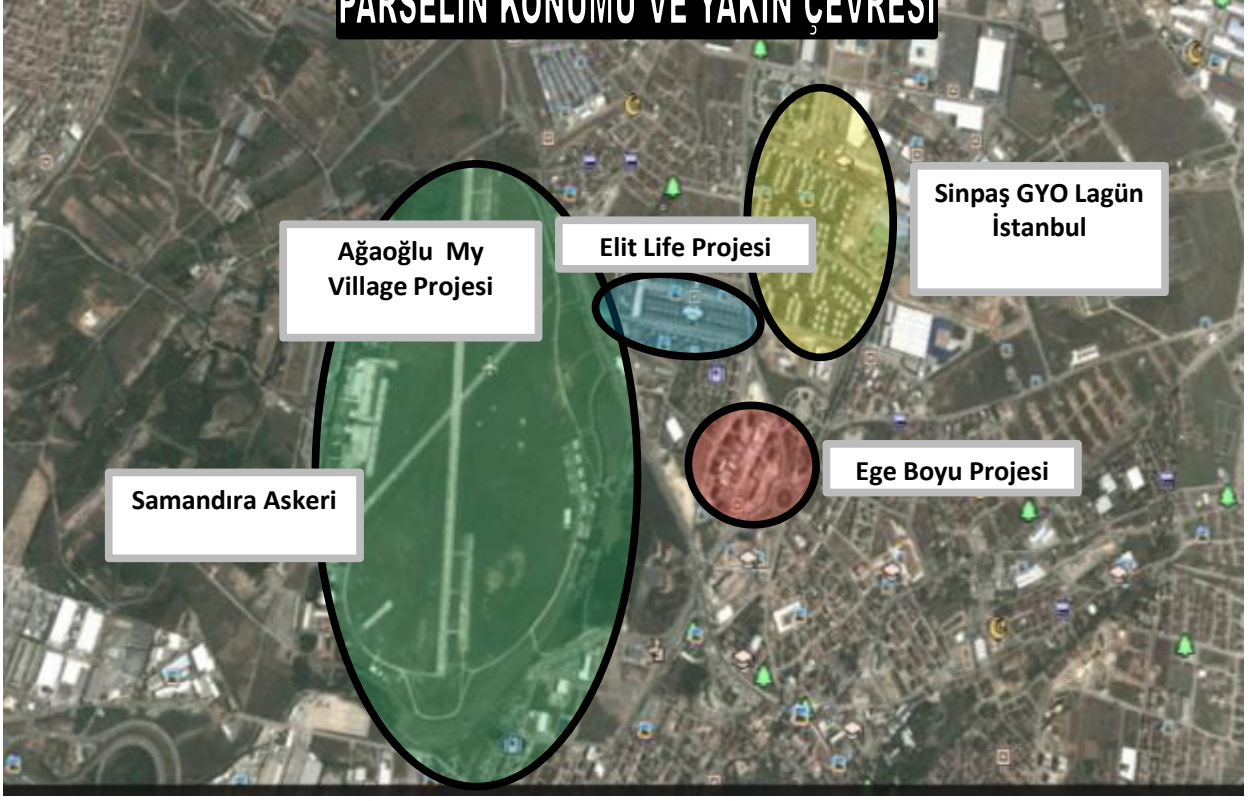
SANCAKTEPE İLÇESİ KONUM



PARSELİN MEVKİİ



PARSELİN KONUMU VE YAKIN ÇEVRESİ



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu olan projenin yer aldığı 6258 ada 25 parsel sayılı arsa vasıflı taşınmaz 40.548,80 m² alana sahiptir. Parsel düz bir topoğrafyaya sahiptir. Parselin herhangi bir geometrik formu bulunmayıp kuşbakışı bakıldığında U harfi formuna yakın bir yapıya sahip olduğu görülmektedir .

Parsel üzerinde EGE BOYU olarak adlandırılan 2 Etapda tamamlanacağı belirtilen 17 konut Bloğu 1 ticaret bloğu 2 adet otoparkı bulunan toplam 115.588,08 m² olarak ruhsatlandırılmış lüks nitelikte bir proje tasarlanmıştır. Proje bünyesinde 644 adet konut, 28 adet ticaret ünitesi olmak üzere toplam 672 ünite tanımlanmıştır.

Proje bünyesinde toplam 115.588,08 m² inşaat alanı tasarlanmış olup bu alanın toplam 66.845,39 m² lik kısmı satılabilir alan olarak projelendirilmiştir. Mevcut durumda inşaat faaliyeti etkin bir şekilde devam etmektedir. Tüm bloklarda inşaat çalışması eş zamanlı olarak sürdürülmekte olup yaklaşık halihazır bitmişlik seviyesi % 58 seviyesindedir.

Projede; 1.ETAP DA ki Bloklar: H-I-J-K-L-M-N-O-P-R-OTOPARK 1

2.ETAP DA ki Bloklar: A-B-C-D-E-F-G -OTOPARK2-TİCARET blokları tanımlanmıştır.

Projede bodrum katlar otopark olarak tanımlıdır.

A Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok zemin-9 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 39 adet daire tanımlıdır.

B Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok zemin-10 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 72 adet daire tanımlıdır.

C Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok zemin-8 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 30 adet daire tanımlıdır.

D Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok zemin-9 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 29 adet daire tanımlıdır.

E Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok zemin-10 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 63 adet daire tanımlıdır.

F Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok zemin-9 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 38 adet daire tanımlıdır.

G Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok zemin-9 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 46 adet daire tanımlıdır.

H Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok zemin-10 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 33 adet daire tanımlıdır.

I Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok zemin-9 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 31 adet daire tanımlıdır.

J Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok zemin-5 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 17 adet daire tanımlıdır.

K Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok zemin-11 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 48 adet daire tanımlıdır.

L Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok zemin-5 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 15 adet daire tanımlıdır.

M Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok zemin-7 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 32 adet daire tanımlıdır.

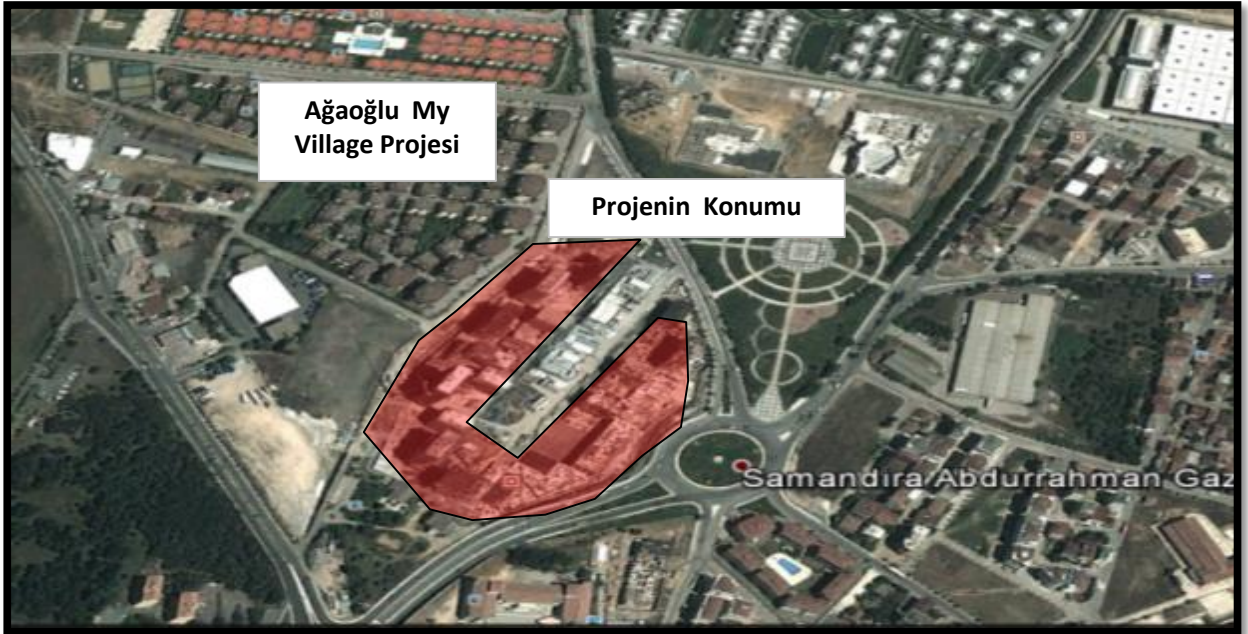
N Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok zemin-11 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 48 adet daire tanımlıdır.

O Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok zemin-5 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 23 adet daire tanımlıdır.

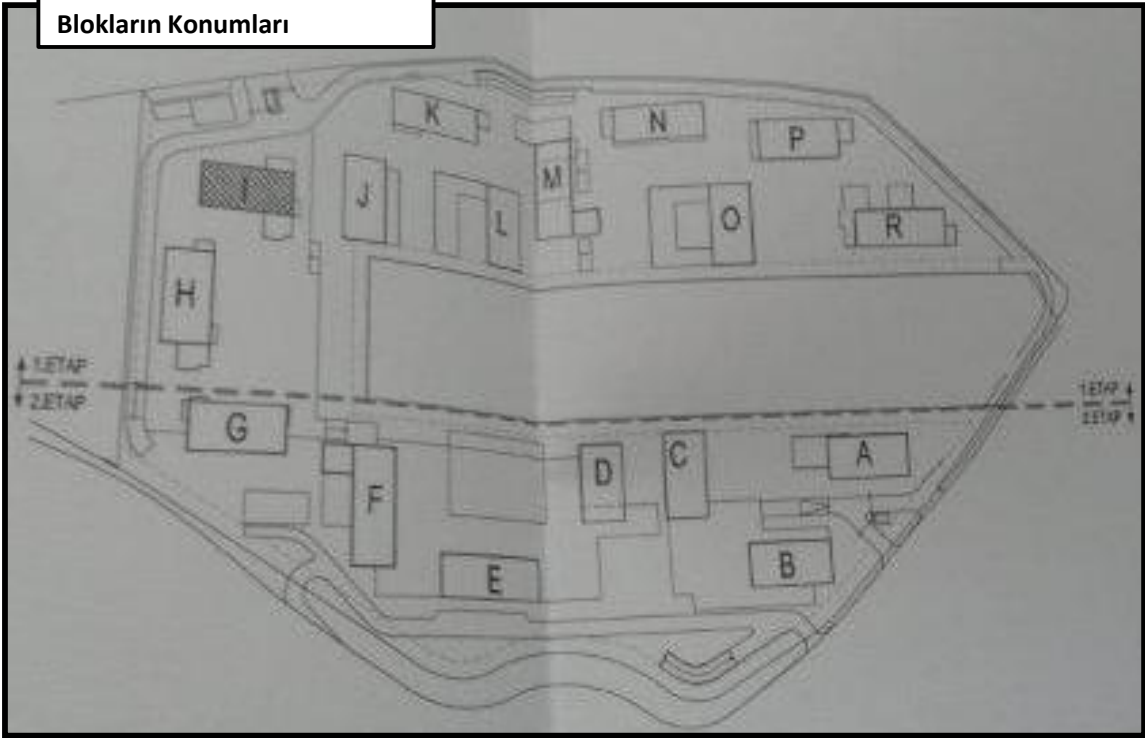
P Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok zemin-9 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 31 adet daire tanımlıdır.

R Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok zemin-11 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 49 adet daire tanımlıdır.

TİCARET Blok: Ticaret bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok zemin kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 28 adet ticari ünite tanımlıdır.



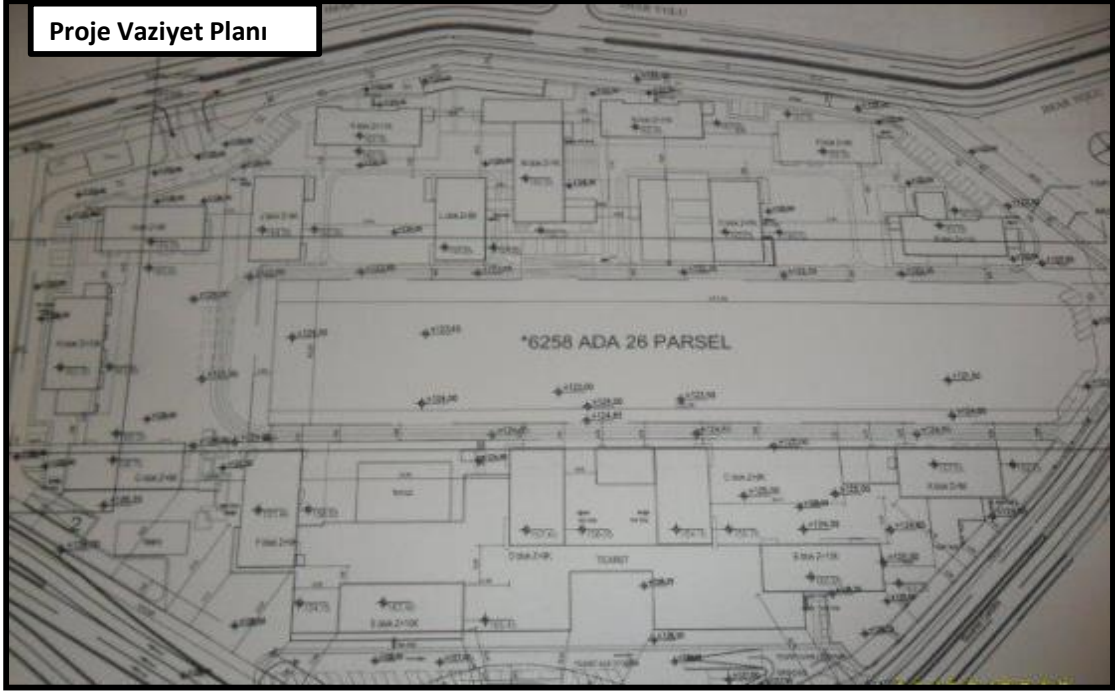
Blokların Konumları



Proje Vaziyet Planı Görseli



Proje Vaziyet Planı



PROJE GÖRSELLERİ





4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 13 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Ülkedeki endüstriyel kuruluşlarının %38'i, ticari işletmelerin %55'i İstanbul'da bulunmakta olup, vergi gelirlerinin %40'ı bu şehirden sağlanmaktadır. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 2,000 iken İstanbul'da \$ 6,000 düzeyindedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 13.255.685 kişidir. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfustur. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Sancaktepe İlçesi

Sancaktepe İlçesi; 2008 yılında Ümraniye ilçesine bağlı Sarıgazi ve Yenidoğan beldeleriyle, Kartal ilçesine bağlı Samandıra beldesinin

birleştirilmesi ile ilçe yapılmıştır. Denize kıyısı olmayan Sancaktepe, güneyinde Kartal, güneybatısında Maltepe, batısında Ataşehir ve Ümraniye, kuzeyinde Çekmeköy, doğusunda Pendik ve güneydoğusunda Sultanbeyli ilçelerine komşudur.

2010 yılında yapılan Adrese Dayalı Nüfus Kayıt sonuçlarına göre İlçenin nüfusu 256.442' dir. Bu veriye göre, İstanbul'da km²'ye 2.427 kişi düşerken, ilçede km²'ye 4.144 kişi düşmektedir. Sancaktepe nüfus yoğunluğu bakımından, İstanbul ortalamasının üzerindedir.

İlçe 61,90 kilometrekaredir ve sınırları dahilinde toplam 18 mahalle ve 1 köy vardır. Havza niteliği taşıması nedeniyle son derece hassas bir yerleşim alanı olan bölge, Kurtköy Sabiha Gökçen Havalimanı'na olan bağlantıları, TEM otoyolu ve TEM-Kartal bağlantı yolunun sağladığı ulaşım olanakları nedeniyle konumsal önemini arttırmaktadır.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyretteği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılında yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren Mutekabiliyet Yasasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gerek ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu, Gezi olaylarından sonra piyasalarda yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeye kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyümeye kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılındaki beklentilerde, yaklaşan yerel seçimler ve cumhurbaşkanlığı seçimlerinin etkisi ile faiz oranlarında yaşanan yükselişin devam etmesi durumunda konut alım satımlarının olumsuz etkilenebileceği düşünülmektedir. Ancak kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede karışık bir gelişim görülmekte olup bölgenin lüks konut projeleri bazında konut alanı olarak gelişim gösterdiği gözlemlenmiştir. Yakın çevresinde lüks konut projeleri, sanayi yapıları, boş araziler, müstakil konut yapıları yer almaktadır. Genelde site şeklinde yapılmış yapılar bulunmaktadır. Orta üst ve üst gelir grubunun konut yerleşimi olarak kullanılan ve büyük ölçekli müteahhid firmaların genelde inşaat yaptığı lüks konutların bulunduğu bir bölgedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Sancaktepe Belediyesi, Sancaktepe Tapu Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişen bir bölgede yer almaktadır.
- * Mimari projeleri onaylanmış ruhsatları alınmış olup inşaat faaliyeti aktif olarak devam etmektedir.
- * Yakın çevresinde nitelikli konut projelerinin bulunduğu gözlemlenmiştir.
- * Ulaşılabilirliği iyi durumdadır. Proje TEM otoyoluna yaklaşık 1.5 km mesafede yer almaktadır.
- * Samandıra, Sarıgazi ve Sancaktepe Merkeze yakın konumdadır.
- * Projenin yakınına kent ölçeğinde bir araştırma hastanesi inşa edilecektir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Ege Boyu Projesine ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

- Projenin mevcut durum değerinin tespitinde Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi,
- Projenin tamamlanması durumundaki Pazar değerinin tespitinde ise Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi ve hasılat paylaşımı yönteminden yararlanılmıştır.
- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m² satış değerlerinin(dükkan, konut) takdir edilmesinde kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

* REMAX EXCLUSİVE

Tel 0 537 586 97 37

Osmangazi Mahallesi içerisinde yer alan 29.000 m² yüzölçümlü arsa, konut ve ticaret alanında yer almaktadır. Parselin bir kısmının da temel eğitim alanı lejantlı olduğu bilgisi alınmıştır. Proje geliştirilecek net parsel alanı belirtilmemiştir. Kaks:1.30 dur. Taşınmaz için 35.000.000 TL istenmektedir.

SATILIK	29000	.-M ²	35.000.000	.-TL	1.206,90	.-TL/M ²
----------------	-------	------------------	------------	------	----------	---------------------

* OPTİMUM GAYRİMENKUL

Tel 0 541 403 14 06

Taşınmaz 3.446 m² yüzölçümlü olup Samandıra Bölgesi'nde yer almaktadır. Konut imarlı olduğu belirtilmiştir. Taşınmaz için 5.200.000 \$ istenmektedir.

SATILIK	3446	.-M ²	5.200.000	.-TL	1.509,00	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	-----------	------	----------	---------------------

* MAJÖR İNŞAAT EMLAK

Tel 0 216 621 38 29

Parsel 5.000 m² yüzölçümlüdür. Kaks: 1.40 yapılaşma hakkına sahip olduğu belirtilmiştir. İnşaat hakkına istinaden 150 dairelik bir proje geliştirilebileceği ifade edilmiştir. Emsal taşınmaz için 7.500.000 TL istenmektedir.

SATILIK	5000	.-M ²	7.500.000	.-TL	1.500,00	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	-----------	------	----------	---------------------

* ERYAPI GAYRİMENKUL İNŞAAT

Tel 0 216 580 85 70

18.000 m² yüzölçümlü arsa Taks:0.45 H:12.50 m imar koşullarına sahiptir. Taşınmaz konut imarına sahiptir. 22.000.000 TL bedel istenmektedir. (1.222 TL / m²)

SATILIK	18000	.-M ²	22.000.000	.-TL	1.222,22	.-TL/M ²
----------------	-------	------------------	------------	------	----------	---------------------

* FARK İNŞAAT GAYRİMENKUL

Tel 0 216 311 53 57

3.450 m² yüzölçümlü emsal arsa aynı bölge içerisinde yer almaktadır. Toplam 72 dairelik bir konut projesi inşa edilebileceği vurgulanmıştır. Kaks:1 H:12.50 m dir. Taşınmaz için 2.650.000\$ istenmektedir.

SATILIK	3450	.-M ²	5.353.000	.-TL	1.551,59	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	-----------	------	----------	---------------------

Satılık Konut Emsaller

* KENTSEL GAYRİMENKUL

Tel 0 507 540 40 37

** Sinpaş Lagün projesi içerisinde 256 m² olarak pazarlanan İris tipi çatı dubleksi dekorasyonludur. Taşınmaz için 850.000 TL istenmektedir. 3. etap içerisinde.

** Sinpaş Lagün İstanbul'da Mimoza B1 no'lu taşınmaz Satış Ofisi olarak kullanılmaktadır. 730 m² olarak pazarlanan dekorasyonlu taşınmaz için 2.758.000 TL istenmektedir.

SATILIK	256	.-M ²	850.000	.-TL	3.320,31	.-TL/M ²
SATILIK	730	.-M ²	2.758.000	.-TL	3.778,08	.-TL/M ²

* KENTSEL GAYRİMENKUL

Tel 0 507 540 40 37

Sinpaş Lagün projesi içerisinde yer alan İris tipi bahçe dubleksi 256 m² olarak pazarlanmaktadır. Taşınmaz dekorasyonludur. Taşınmaz için 830.000 TL istenmektedir.

SATILIK	256	.-M ²	830.000	.-TL	3.242,19	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	----------	---------------------

* KENTSEL GAYRİMENKUL

Tel 0 507 540 40 37

Sinpaş Lagün projesi Anemon tipi, 5+2, 749 m² olarak pazarlanmaktadır. Taşınmaz için 2.908.000 TL istenmektedir. (Natamam durumda)

SATILIK	749	.-M ²	2.908.000	.-TL	3.882,51	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	----------	---------------------

* REMAX EKSEN

Tel 0 216 642 02 22

Sinpaş Lagün projesi içerisinde İris tipinde bahçe dubleksi satılıktır. 321 m² olarak pazarlanmaktadır. Oldukça iyi dekore edilmiş olduğu belirtilmiştir. Taşınmaz için 1.350.000 TL istenmektedir. Pazarlık payının yüksek olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	321	.-M ²	1.350.000	.-TL	4.205,61	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	----------	---------------------

* REMAX RIHTIM

Tel 0 216 347 09 09

Sinpaş Lagün projesi Lilyum tipi çatı dubleksi satılık durumdadır. 209 m² olarak pazarlanan taşınmaz 4+1 tipindedir. Dekorasyonludur. 650.000 TL istenmektedir.

SATILIK	209	.-M ²	650.000	.-TL	3.110,05	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	----------	---------------------

*** REMAX ABC**

Tel 0 216 561 20 43

Ağaoğlu My Village Projesinde apartman tipi blokta yer alan 4+1 plan tertipli bahçe dubleksi 227 m² olarak pazarlanmaktadır. Taşınmaz için 628.000 TL istenmektedir.

SATILIK	227	.-M ²	628.000	.-TL	2.766,52	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	----------	---------------------

*** EVCE EMLAK**

Tel 0 212 257 12 57

Elysium Life projesinde yer alan villa nitelikli taşınmaz 220 m² olarak pazarlanmaktadır. 3 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz için 355.000\$ istenmektedir.

SATILIK	220	.-M ²	717.100	.-TL	3.259,55	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	----------	---------------------

*** EGE BOYU SATIŞ OFİSİ**

Tel 0 216 313 19 19

Halihazırda satışı devam eden dairelerle ilgili bilgi alınmıştır. 1+1 ve 3+1 daire seçeneklerinin halihazırda satışta olduğu belirtilmiştir. 74 m² 1+1 tip dairenin liste fiyatı 310.000 TL olup 3+1 daireler 132-152 m² arasında farklı kullanım alanları ile pazarlanmakta ve 510.000-650.000 TL arasında bedeller istenmektedir.

Satılık Ticari Emsaller*** REALTY WORLD GARANTİ**

Tel 0 216 526 26 01

Emsal taşınmaz Haziran 2013'te oturma başlanan bir konut projesi içerisinde dükkan niteliklidir. Konut bloğunun altında cadde cepheli konumdadır. 220 m² olarak pazarlanmaktadır. 1.356.000 TL bedel istenmektedir.

SATILIK	220	.-M ²	1.356.000	.-TL	6.163,64	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	----------	---------------------

*** KENTSEL HİZMETLER**

Tel 0 507 813 60 70

Sinpaş Lagün projesi içerisinde yer alan dükkan ticaret bloğunda yer almaktadır. 105 m² olarak pazarlanan dükkan için 875.000 TL istenmektedir. Halihazırda doluluk oranı oldukça yüksek şerefyesi daha yüksek bir proje içerisinde yer almaktadır.

SATILIK	105	.-M ²	875.000	.-TL	8.333,33	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	----------	---------------------

*** REMAX AKIN**

Tel 0 216 484 00 46

Fatih Mahallesi içerisinde Yakacık Caddesi üzerinde konumlanmış olan ticari mülk 480 m² olarak pazarlanmaktadır. Bodrum kat ve zemin kat kullanımlarından oluşmaktadır. Asma kat alanı da oluşturulabileceği belirtilmiştir. 1.600.000 TL istenmektedir.

SATILIK	480	.-M ²	1.600.000	.-TL	3.333,33	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	----------	---------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu parselin bulunduğu bölgede bulunan arsa birim m² değerlerinin 1.200 - 1.600.-TL/m², prestijli projelerde konumlu olan lüks vasıflı konut birim m² değerlerinin ise 3000.-TL/m² ile 4250.-TL/m² aralığında değiştiği, prestijli projelerde konumlu olan ticaret birim m² değerlerinin ise 3.000.-TL/m² ile 8.000.-TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiştir. Ticari 1. ve 2. emsallerde belirtilen taşınmazlar halihazırda kullanılan ve doluluk oranı yüksek olan site yerleşimlerinde yer almaktadır.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın, mevki konum, parsel büyüklüğü dikkate alındığında 6258 ada 25 parselin arsa birim m² değeri 1.460.-TL takdir edilmiştir.

Aşağıdaki tablolarda konut ve dükkan birim m² hesaplamalarında örnekleme olarak 100 m² lik birimler alınmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEM E KONUSU TAŞINMAZ	EMLAK	EMLAK	EMLAK
SATIŞ FİYATI		35.000.000	5.200.000	7.500.000
SATIŞ TARİHİ		-	-	-
ZAMAN DÜZELTMESİ		-	-	-
ALAN	40.548,80	29.000	3.446	5.000
BİRİM M ² DEĞERİ		1.207	1.509	1.500
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -10%
KAT				
YAPILAŞMA KOŞULUNA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 10,0%	ORTA KÖTÜ 10%
FONKSİYON	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT+ TİC.
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 5%	BENZER 0%	ORTA İYİ -10%
MANZARA		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		10,0%	10,0%	10,0%
KONUM		ORTA KÖTÜ	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10,0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		25%	0%	-10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL)	1.460	1.509	1.509	1.350

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT)				
BİLGİ	DEĞERLEM E KONUSU TAŞINMAZ	EMLAK	EMLAK	EMLAK
SATIŞ FİYATI		628.000	710.000	830.000
SATIŞ TARİHİ		-	-	-
ZAMAN DÜZELTMESİ		-	-	-
ALAN	100,00	227	220	256
BİRİM M ² DEĞERİ		2.767	3.227	3.242
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK	ORTA BÜYÜK	BÜYÜK
		5%	5%	10%
KAT				
YAPILAŞMA KOŞULUNA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ	BENZER	BENZER
		10%	0,0%	0%
FONKSİYON	KONUT	KONUT	VİLLA	VİLLA
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
MANZARA		BENZER	BENZER	ORTA İYİ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	-10%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
		5%	5%	5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-12%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		8%	0%	-5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL)	3.100	2.988	3.227	3.080

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (TİCARET)				
BİLGİ	DEĞERLEM E KONUSU TAŞINMAZ	EMLAK	EMLAK	EMLAK
SATIŞ FİYATI		1.356.000	875.000	1.600.000
SATIŞ TARİHİ		-	-	-
ZAMAN DÜZELTMESİ				
ALAN	100,00	220	105	480
BİRİM M ² DEĞERİ		6.164	8.333	3.333
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BÜYÜK
		0%	0%	15%
KAT				
YAPILAŞMA KOŞULUNA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ
		0%	0,0%	10%
FONKSİYON	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	İYİ	ORTA İYİ
		0%	-15%	-10%
MANZARA		ORTA KÖTÜ	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ	BENZER	BENZER
		-10%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-13%	-13%	-13%
TOPLAM DÜZELTME		-13%	-28%	3%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL)	4.950	5.393	6.042	3.417

TAŞINMAZIN ARSASININ DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-TL)	Parselin Değeri (-USD)
6258	25	40.548,80	1.460	59.201.248,00	29.307.548,51
YUVARLATILMIŞ DEĞER (-TL)				59.202.000,00	
YUVARLATILMIŞ DEĞER (USD)				29.307.920,79	

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilir emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa birim değerinin, değerlendirme konusu parsel için 1.460 -TL/M² olabileceği kabul edilmiştir.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır.

Projenin Tamamı İçin İnşaat Maliyeti Hesabı

A BLOK	650	.-TL/M ²	X	4.422,47	M ²	=	2.874.606	.-TL	
B BLOK	650	.-TL/M ²	X	4.462,97	M ²	=	2.900.931	.-TL	
C BLOK	650	.-TL/M ²	X	4.029,66	M ²	=	2.619.279	.-TL	
D BLOK	650	.-TL/M ²	X	4.175,63	M ²	=	2.714.160	.-TL	
E BLOK	650	.-TL/M ²	X	3.785,31	M ²	=	2.460.452	.-TL	
F BLOK	650	.-TL/M ²	X	4.502,72	M ²	=	2.926.768	.-TL	
G BLOK	650	.-TL/M ²	X	3.788,39	M ²	=	2.462.454	.-TL	
H BLOK	650	.-TL/M ²	X	4.775,42	M ²	=	3.104.023	.-TL	
I BLOK	650	.-TL/M ²	X	4.173,72	M ²	=	2.712.918	.-TL	
J BLOK	650	.-TL/M ²	X	2.406,41	M ²	=	1.564.167	.-TL	
K BLOK	650	.-TL/M ²	X	4.668,47	M ²	=	3.034.506	.-TL	
L BLOK	650	.-TL/M ²	X	2.158,15	M ²	=	1.402.798	.-TL	
M BLOK	650	.-TL/M ²	X	4.151,25	M ²	=	2.698.313	.-TL	
N BLOK	650	.-TL/M ²	X	4.620,92	M ²	=	3.003.598	.-TL	
O BLOK	650	.-TL/M ²	X	2.946,70	M ²	=	1.915.355	.-TL	
P BLOK	650	.-TL/M ²	X	4.173,72	M ²	=	2.712.918	.-TL	
R BLOK	650	.-TL/M ²	X	4.782,64	M ²	=	3.108.716	.-TL	
TİCARET BLOĞU	650	.-TL/M ²	X	5.886,78	M ²	=	3.826.407	.-TL	
OTOPARK 1	490	.-TL/M ²	X	22.161,14	M ²	=	10.858.959	.-TL	
OTOPARK 2	490	.-TL/M ²	X	19.515,61	M ²	=	9.562.649	.-TL	
6258 ada 25 parsel için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti							=	68.463.972	.-TL
İnşaat Tamamlanma Oranı							=	58%	
GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ							=	39.483.173	.-TL

Parsel üzerinde geliştirilmekte olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Parsel üzerinde inşa edilmekte olan projenin yukarıda da anlatıldığı üzere A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, M, N, O, P, R, TİCARET ve OTOPARK bloklarından oluşacağı bilinmektedir.

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı Hesabı

Projenin tamamı için yapılan inşaat tamamlanma oranı hesabı, projenin tamamı için öngörülen inşaat maliyetinin değer olarak ne kadarının gerçekleşmiş olduğu ile ilişkilendirilerek hesaplanmıştır. Aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere gerçekleşmiş toplam inşaat maliyetlerinin Öngörülen toplam inşaat maliyetlerine oranı projenin geneli için tamamlanma oranı olarak kabul edilmiştir. İnşaat oranı belirlenirken aralık 2013 sonundaki tahmini fiziki ilerleme yüzdesi kabul edilmiştir.

Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti	=	68.463.972	.-TL
Gerçekleşmiş İnşaat Maliyeti	=	39.483.173	.-TL
Maliyet Açısından İnşaat Tamamlanma Oranı	=	58%	
Projenin İnşaat Tamamlanma Oranı	=	58%	

GELİŞTİRME MALİYETİ HESAPLAMALARI

Projenin Tamamı İçin Geliştirme Maliyeti Hesabı

Projenin tamamlanması durumundaki değerinin, arsa değeri ve üzerine inşa edilmesi planlanan (inşa edilen) yapıların toplam değeri toplamından elde edilen değere geliştirme maliyetinin ilave edilmesi sonucu oluşan değer olduğu kabulü ile;

Öngörülen Satış Hasılatı (NBD)	=	198.782.197	.-TL
(-) Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti	=	68.463.972	.-TL
(-) Arsa Değeri (Piyasa Değeri Yaklaşımı)	=	59.202.000	.-TL
TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ	=	71.116.225	.-TL
Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı	=	58%	
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ	=	41.012.727	.-TL

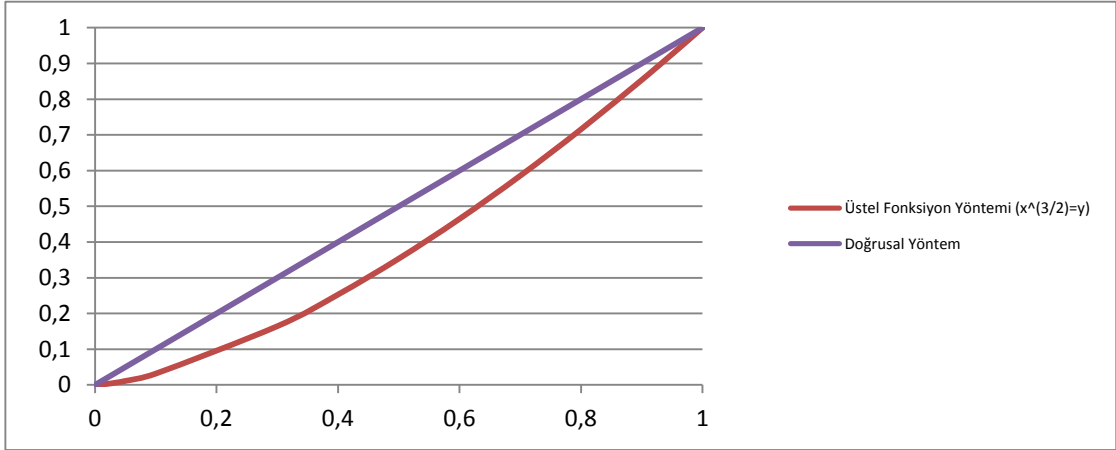
olarak hesaplanmıştır. Toplam öngörülen geliştirme maliyeti projenin tamamlanması durumuna oluşacak olan bir değer olup projenin inşa sürecinde bu değer ne kadarının gerçekleşmiş olduğunu hesaplamanın doğrudan bir yöntemi bulunmamaktadır.

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti ile ilgili yapılacak öngörüler, başta inşaat tamamlanma oranı olmak üzere belirli değişkenlere bağlıdır. Tamamlanma oranı dışında yüklenici firmanın finansal yapısı, ülkenin ve bölgenin sosyo ekonomik yapısı, projenin kar marjları, projenin finansal ve yapısal büyüklükleri de gerçekleşmiş geliştirme maliyetine etki edebilecek faktörler arasındadır.

Geliştirme Maliyetlerinin oluşumunda projenin hayata geçmeme riskinin azalması (risk faktörü) önemli bir etken olduğundan genel olarak inşaat tamamlanma oranı arttıkça geliştirme maliyetinin artış oranı hızının arttığı kabul edilmektedir. Dolayısı ile inşaat tamamlanma oranı (maliyet bazında) ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti doğrusal bir fonksiyonla oranlanarak basit bir ilişki kurulabilir. Bu yöntem ile gerçekleşen her inşaat birimi için aynı oranda geliştirme maliyetinin gerçekleştiği öngörülür.

Daha hassas bir öngörü için iki parametre arasında olan ilişkiyi ifade eden fonksiyona en yakın sistem ile İnşaat Tamamlanma Oranı ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti arasında bir ilişki kurulabilir. İki parametre arasındaki ilişkiyi tam ifade eden fonksiyon çok değişkenli bilinmeyen bir fonksiyon olmasına karşın, risk faktörünün etkisi ile 2.dereceden bir fonksiyon olduğu öngörülmektedir.

Bu durum yeni başlanmış bir projede risk faktörü çok fazla iken bitme aşamasına yaklaşmış bir projede çok daha az olması ile ifade edilebilir.



X=İnşaat Tamamlanma Oranı ve Y=Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı iken X ve Y değerleri arasındaki ilişki $x^{3/2}=y$ olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle değerlendirme konusu projenin gerçekleşmiş geliştirme maliyeti aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı (x) = 58,00%
Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı (y) = 44,17%

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 71.116.225 .-TL
Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı = 44,17%

GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ =	31.413.092 .-TL
---	------------------------

PROJENİN MEVCUT DURUMA ESAS DEĞERİ

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ = 59.202.000 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ = 39.483.173 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ = 31.413.092 .-TL

MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(TL) =	130.098.000 .-TL
---	-------------------------

TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(USD) = 64.404.950 .-USD

Maliyet Yaklaşımına göre; Sözleşmeye konu Projenin mevcut durum değeri **130.098.000-TL (64.404.950-USD)** olarak hesaplanmıştır.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel üzerinde inşa edilmekte olan Ege Boyu Projesi kapsamında yer alan bölümlerin toplam satışa esas alanı 66.845,39 m² olarak hesaplanmış olup değerler onaylı yapı ruhsatlarından alınmıştır. Bu alanların fonksiyon ve kullanım tiplerine göre dağılımı Nakit Akışı Tablosunda gösterilmiştir.

Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Bu kabule istinaden konut türlerinde ünitelerin 1.dönemde %50' unun , 2.dönemde %30' ının 3.dönemde ise %20' sinin satışlarının gerçekleşeceği, ticari ünitelerde ise varsayılmıştır. 1.dönemde %15' unun , 2.dönemde %35' ının 3.dönemde ise %50' sinin satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır.

Konutların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 3.100.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %15 oranında artacağı varsayılmıştır.

Dükkanların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 4.950.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %15 oranında artacağı varsayılmıştır.

Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

NAKİT AKIŞI (EGE BOYU PROJESİ)					
YATIRIM SÜRECİ	36				
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	63.674,95				
TOPLAM SATILABİLİR DÜKKAN ALANI (m ²)	3.170,44				
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	66.845,39				
					TOPLAM
		1.dönem	2.dönem	3.dönem	
NAKİT GİRİŞLERİ					
<i>Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)</i>		50,00%	30,00%	20,00%	
<i>Satılan Brüt Alan (Konut)</i>		31.837	19.102	12.735	63.675
<i>Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)</i>		3.100	3.565	4.100	
<i>Satış Geliri (Konut)</i>		98.696.173	68.100.359	52.210.275	
<i>Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Dükkan)</i>		15,00%	35,00%	50,00%	
<i>Satılan Brüt Alan (Dükkan)</i>		476	1.110	1.585	3.170
<i>Ortalama Birim Satış Fiyatı (Dükkan)</i>		4.950	5.693	6.546	
<i>Satış Geliri (Dükkan)</i>		2.354.052	6.316.705	10.377.445	
<i>Satış Gelirleri (Toplam)</i>	198.782.197 TL	101.050.224 TL	74.417.064 TL	62.587.720 TL	238.055.008 TL
NAKİT ÇIKIŞLARI					
<i>Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Gid.</i>					
<i>Öngörülemeyen Diğer Giderler</i>					
TOPLAM	₺0	0 TL	0 TL	0 TL	0 TL
Nakit Akım		101.050.224 TL	74.417.064 TL	62.587.720 TL	238.055.008 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)	200.388.627 TL	198.782.197 TL	197.198.398 TL		
İNDİRGE ME ORANI	10,00%	10,50%	11,00%		

6.3.2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halinde net bugünkü değeri için %10,5 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüş olup, değer olarak da tüm blokların toplamı sonucunda 198.782.197 TL (98.407.028.-USD) olarak takdir edilmiştir.

Taşınmazın bulunduğu ilçede Sinpaş GYO A.Ş. 'ye ait olan Sarıgazi Mahallesi 1 pafta 1958 parsel nolu taşınmaz için Sinpaş GYO A.Ş. İle Seranit Granit Seramik San. ve Tic. A.Ş. ve İncesu İnş. Enerji San. ve Tic. A.Ş. arasında 20.08.2007 tarihli sözleşmede "Arsa sahipleri ile % 35 kat karşılığı esasına dayalı bir anlaşma yapılmış olup, % 65 Sinpaş GYO A.Ş. ' ye ait olacak ve maliyetinin tamamı Sinpaş GYO A.Ş.' nin üstleneceği" belirtilmektedir.

Yine bölgede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmelerde hasılat paylaşım veya kat karşılığı oranının %35 ile %40 civarında olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Elde edilen bilgilere istinaden arsa üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 37 olduğu , bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 80 inin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama % 20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 20 kar edilmiş değeri olduğu tesbit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

6.4 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi

Taşınmazın bulunduğu ilçede Sinpaş GYO A.Ş. 'ye ait olan Sarıgazi Mahallesi 1 pafta 1958 parsel nolu taşınmaz için Sinpaş GYO A.Ş. İle Seranit Granit Seramik San. ve Tic. A.Ş. ve İncesu İnş. Enerji San. ve Tic. A.Ş. arasında 20.08.2007 tarihli sözleşmede "Arsa sahipleri ile % 35 kat karşılığı esasına dayalı bir anlaşma yapılmış olup, % 65 Sinpaş GYO A.Ş. ' ye ait olacak ve maliyetinin tamamı Sinpaş GYO A.Ş.' nin üstleneceği" belirtilmektedir.

Yine bölgede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmelerde hasılat paylaşım veya kat karşılığı oranının %35 ile %40 civarında olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Elde edilen bilgilere istinaden arsa üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 35 olduğu , bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 80 inin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama % 20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 20 kar edilmiş değeri olduğu tesbit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (TL)	198.782.197 .-TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (USD)	98.407.028 .-USD

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSANIN DEĞERİ		
Toplam Satış Hasılatı	198.782.197	.-TL
Hasılat Payı Oranı	35%	
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	69.573.769	.-TL
Geliştirilmiş Arsa Değeri (USD)	34.442.460	.-USD
Bugünkü Arsa Değeri (TL)	55.659.015	.-TL

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE PROJENİN MEVCUT DURUMA ESAS DEĞERİ
--

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ =	55.659.015	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ =	39.483.173	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ =	31.413.092	.-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)	126.560.000	.-TL
TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(USD)	62.653.465	.-USD

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu 6258 ada 25 parselin en etkin ve verimli kullanımının, onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;
Taşınmazın toplam değeri: **130.098.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre;
Taşınmazın toplam değeri: **126.560.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve maliyet yönteminde ise arsa ve bina değerlerine ulaşılırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için maliyet yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değerlerin yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle parsel üzerindeki yatırımlar ve arsa değeri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibra edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi direk olarak kullanılmamış olup bölgedeki genel verilere dikkate alınarak nakit akışı yönteminde varsayımsal olarak hasılat paylaşımı öngörülmüştür.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan 6258 Ada 25 nolu parsel bünyesindeki proje kapsamındaki blokların tamamı için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazın niteliği arsa olup, bölgede emsal olabilecek kiralık arsaya rastlanmamıştır. Kira değeri analizi yapılmamıştır.

6.5.6 - Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde Bir Engel Olup/Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; parsel üzerindeki yapıların ruhsat ve projelerinin bulunması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu projenin

26.12.2013 tarihli toplam değeri için ;

130.098.000 .-TL

(Yüz Otuz Milyon Doksan Sekiz Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

153.515.640 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

SANCAKTEPE İLÇESİ 6258 ADA 25 PARSELDE YER ALAN EGEBOYU PROJESİ'NİN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
130.098.000	64.404.950	47.654.945	153.515.640

1 USD = 2,0200 .-TL

1 EURO = 2,7300 .-TL

Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

Sorumlu Değerleme Uzmanı



A.Ali YERTUT

Lisans No: 400544

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.